

Perugia, 3 giugno 2010

COPIA

TRIBUNALE DI PERUGIA  
SEZIONE FALLIMENTARE

## Concordato Preventivo

➤ [REDACTED]

con sede legale in [REDACTED]

**GIUDICE Delegato Dott.ssa Francesca Altrui**

Commissari giudiziali:  
Avv. Carlo Moriconi e Dott. Corrado Maggesi

## RELAZIONE TECNICA DI STIMA

### BENI IMMOBILI IN COMUNE DI UTA (CA)

IL CTU

IL CTU



*[Signature]*  
(Dott. Agr. Andrea Battaglini)

Via Cesare Balbo, 3 - 06121 Perugia  
Tel 075/33159 fax 075/30714  
e mail battaglini@agronomiassociati.it



*[Signature]*  
(Dott. Agr. Riccardo Trabalza)

Via dei Filosofi, 41/A - 06126 Perugia  
Tel 075/5733240 fax 075/5737567  
e mail r.trabalza@tin.it

## **PREMESSA**

Il Giudice Delegato Dott.ssa Francesca Altrui nominava i sottoscritti Dott. Riccardo Trabalza, nato a Perugia il 08.06.1969 ed ivi residente, con studio in via dei Filosofi n. 41/A, iscritto all'ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al n. 695 e Dott. Andrea Battaglini, nato a Perugia il 23.01.1964 ed ivi residente, con studio in via Cesare Balbo n. 3, iscritto all'ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al n. 685.

## **GIURAMENTO ED INCARICO**

In data 29.04.2010 i sottoscritti prestavano giuramento di rito innanzi al Dott. Umberto Rana, in provvisoria sostituzione, per questo solo atto, del G.D. Dott.ssa Altrui, per il conferimento del seguente incarico:

*"PROVVEDANO, esperiti gli opportuni accertamenti, ad individuare, descrivere (anche mediante l'ausilio di fotografie e planimetrie) e stimare i beni mobili e i beni immobili della Procedura, indicando i criteri di valutazione adottati.*

*In particolare, quanto ai beni immobili: 1) Specifichi se sia conveniente effettuare la vendita in uno o più lotti, provvedendo in quest'ultimo caso, alla loro formazione; 2) Specifichi i gravami con riferimento al singolo lotto; 3)Provveda ad effettuare la redazione del bando di vendita; 4) Verificare la conformità alle norme urbanistiche ed edilizie in vigore; 5) Riferire quant'altro utile anche su indicazione dei Commissari Giudiziali. "(Allegato n. 1)*

## **CIÒ PREMESSO**

In ottemperanza all'incarico affidato, in base ai dati acquisiti e successivamente elaborati, gli scriventi hanno effettuato tutte le operazioni necessarie per la stesura della presente relazione tecnica estimativa.

**DATI SALIENTI DELLA SOCIETA'**

Denominazione attuale: " [REDACTED]

Sede legale: [REDACTED]

Partita Iva: [REDACTED]

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA***Beni di pertinenza di [REDACTED] per la piena proprietà.***UBICAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE**

L'immobile oggetto di stima è rappresentato da un **capannone industriale**, con annessa area pertinenziale, sito nel comune di Uta (CA), nella Zona Industriale di Macchiareddu (Allegato n. 2 – foto aerea).

L'immobile si compone di un edificio principale a pianta rettangolare, collegato ad un corpo adiacente, a pianta quadrata, tramite una torretta di distribuzione. La superficie complessiva del lotto è di mq 17.980 tra superficie coperta e scoperta (Allegato n. 3 – Estratto di mappa).

Al lotto si accede tramite cancello scorrevole in acciaio zincato comandato elettricamente, nonché da cancello pedonale in acciaio ad apertura manuale (foto n. 1). La proprietà è interamente recintata, parte con muretto in calcestruzzo sormontato da rete in maglia metallica (foto n. 2) e parte con muro di cinta.

Il piazzale, destinato nella parte fronte strada alla sosta degli automezzi e nella parte posteriore al carico e scarico delle merci, è solo in parte pavimentato con bitume (foto n. 3); l'impianto di illuminazione esterno è costituito da lampioni. Sull'area esterna si trovano, inoltre, la riserva VV.FF. e la cisterna per il GPL, entrambe interrate.

Il complesso, edificato in epoca recente, presenta struttura in cemento armato prefabbricato, tamponatura in pannelli prefabbricati rifiniti con graniglia, copertura piana con pannelli termoisolanti (foto n. 4).

1. Edificio principale: si eleva su un unico piano fuori terra, sviluppandosi per una superficie pari a mq 2.421,57; è adibito a reparto lavorazione. La restante porzione, in collegamento con la torretta di distribuzione, si eleva su due piani fuori terra, della superficie di mq 141,75 ciascuno.

Il reparto lavorazione ha un altezza interna utile pari a m 8,60 ed è provvisto di diversi accessi dall'esterno: pedonali in alluminio elettrocolorato rosso, carrabili di tipo avvolgibile in ferro. Per quanto riguarda le finiture, il pavimento è di tipo industriale al quarzo e sulle pareti di tamponatura si trovano una serie di finestre con infissi in alluminio (foto n. 5). Sono presenti i seguenti impianti: antincendio con estintori in polvere e CO<sub>2</sub>, elettrico su canaletta, idrico.

Quanto alla porzione elevata su due piani, il piano terra è suddiviso in n. 3 locali tecnici (foto n. 6), una centrale termica con accesso dall'esterno (foto n. 7), n. 2 uffici (foto n. 8) e n. 2 servizi igienici con antibagno; il piano primo, al quale si accede dal vano scala collocato nella torretta di distribuzione, è composto da n. 4 vani ad uso magazzino ed un servizio igienico (foto n. 9).

Tutti i vani presentano pavimenti in gres porcellanato, finestre in alluminio e porte in legno, ad eccezione della centrale termica provvista di pavimento industriale al quarzo e porta d'accesso in metallo. Il disimpegno e i locali adibiti ad ufficio presentano controsoffitto in cartongesso con struttura in acciaio a vista e tubi fluorescenti al neon incassati.

2. Torretta di distribuzione: si eleva su quattro piani fuori terra della superficie di mq 49 ciascuno ed ospita al suo interno il vano ascensore e la scala di collegamento tra i vari piani (foto n. 10). Al piano secondo è stato ricavato un ripostiglio ed al piano terzo un locale tecnico (foto n. 11). La struttura fa da collegamento tra l'edificio principale ed il corpo adiacente, ospitante gli uffici e gli alloggi del personale.

3. Corpo uffici – alloggi del personale: si eleva su due piani fuori terra, della superficie di mq 488,46 ciascuno, compresa la zona filtro che collega il corpo a pianta quadrata alla torretta di distribuzione. L'altezza interna utile dei locali è pari a m 2,40 nei corridoi e m. 2,70 nelle stanze. Il piano terra è adibito ad uffici (foto n. 12), mensa, servizi (foto n. 13) e locali tecnici; i locali ad uso ufficio sono divisi con pareti costituite da elementi modulari in profilato di alluminio e vetro (foto n. 14). Il piano primo ospita gli alloggi del personale, più in particolare n. 11 camere da letto con bagno interno (foto n. 15), n. 3 monolocali con bagno e una sala comune. Al centro del fabbricato è presente un cavedio che garantisce l'illuminazione e l'aerazione dei vani interni. Tutti i vani presentano pavimenti in gres porcellanato e controsoffitto in cartongesso con struttura in acciaio a vista e tubi fluorescenti al neon incassati. I bagni sono normalmente accessoriati e con pareti parzialmente rivestiti da piastrelle in gres porcellanato. Gli infissi sono in alluminio e vetro-camera; le porte interne in legno.

Sono presenti i seguenti impianti: antincendio con estintori, elettrico, d'illuminazione, telefonico, di climatizzazione e di riscaldamento con ventilconvettori, di ricambio aria, di allarme.

4. Portici: tra la torretta di distribuzione e d il corpo uffici sono presenti n. 2 portici per una superficie coperta complessiva pari a mq 39,00 (foto n. 16).

### **CONFINI DELLA PROPRIETA'**

L'immobile in oggetto confina con: strada consortile, proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED], salvo altri.

### **DISPONIBILITA'**

Allo stato attuale l'immobile in esame è in disponibilità della società [REDACTED] come risulta dal seguente contratto:



- contratto di affitto di ramo d'azienda a rogito Notaio Dr. Fulvio Sbroli del 15/09/2009, rep. n. 173004, racc. n. 33594, con cui la [REDACTED] concede a [REDACTED] il diritto di utilizzo e godimento dell'immobile in oggetto.

## RILEVAZIONI PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO

### Catasto fabbricati del Comune di Uta (CA)

**Foglio 51 - particella 336** – piano T-1-2-3 - Cat. D/7 – Rendita € 37.350,00 (Allegati n. 4 e n. 5)

### Catasto terreni del Comune di Uta (CA)

**Foglio 51 - particella 336** – Qualità/Classe ENTE URBANO – Superficie mq 17.980 (Allegato n. 6)

## FORMALITÀ

Dall'esame della relazione ventennale aggiornata al 14/05/2010, redatta da Quantica soc. coop. a r.l., su incarico dei sottoscritti CTU, i beni immobili in estimazione risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE IPOTECARIE:

- N. 942 R.P. del 14/02/2006: Ipoteca volontaria a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. Roma, contro [REDACTED], a carico della particella n. 336 del foglio n. 51; iscritta per Euro 3.128.160,00;
- N. 1457 R.P. del 24/02/2010: Ipoteca legale a favore di Equitalia Umbria S.p.A. Foligno, contro [REDACTED], a carico della particella n. 336 del foglio n. 51; iscritta per Euro 17.095.407,26.

- TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

Non risultano.

## **SITUAZIONE TECNICO URBANISTICA - CONDONO EDILIZIO**

Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti uffici del Comune di Uta, si è rilevato che per il fabbricato oggetto di stima, sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni:

- Concessione edilizia n. 12/2002 del 04/12/2002 (Allegato n. 7);
- Concessione di variante n. 111/2005 del 24/03/2006 (Allegato n. 8);
- Certificato di agibilità del 05/05/2006 (Allegato n. 9).

In seguito al sopralluogo effettuato in data 17 maggio 2010, il fabbricato in oggetto è risultato conforme alle planimetrie catastali ed al progetto approvato.

## **DESTINAZIONE URBANISTICA**

Come indicato nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Uta in data 17.05.2010 il Piano Urbanistico Comunale vigente classifica l'area in oggetto come Zona D2 Industriale (Allegato n. 10).

Ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Territoriale dell'Area di Sviluppo Industriale di Cagliari, il rapporto massimo fra superficie coperta e superficie totale del lotto non dovrà essere superiore al 40% del lotto e l'indice di sfruttamento edilizio non deve essere superiore a 0,6 mq/mq (Allegato n. 11).

## **PROVENIENZA**

Dall'esame della relazione ventennale aggiornata al 14/05/2010, redatta da Quantica soc. coop. a r.l., su incarico dei sottoscritti CTU, risulta che gli immobili oggetto di stima sono pervenuti alla società [REDACTED] con atto di modifica di denominazione sociale a rogito Dr. Evencio Clementi del 12/10/2006 rep. 124949, trascritto il 07/11/2006 al n. 30206 di formalità, tramite atto di vendita a rogito Dr. Maurizio Anni del 15/01/2002 rep. 89837, trascritto il 22/01/2002 al n. 1760 di formalità.

## PROCEDIMENTO E CRITERIO DI STIMA

Per attribuire agli immobili in oggetto il giusto valore di mercato, vista la natura e lo scopo della presente stima, gli scriventi hanno ritenuto idoneo utilizzare il metodo di stima "sintetico comparativo".

Tale criterio si basa su tre presupposti fondamentali:

1. Esistenza nel mercato della zona di immobili simili a quello in oggetto;
2. Presenza di valori di mercato noti e recenti;
3. Esistenza di un parametro di confronto, sia tecnico che economico.

Gli scriventi hanno effettuato un'indagine di mercato volta a reperire valori e prezzi storici di beni simili per ubicazione, natura, destinazione urbanistica, tenendo conto, inoltre, di ogni altro elemento di rilievo che potesse influire - in positivo o in negativo - sulla determinazione dei valori. Sulla base delle informazioni raccolte è stato possibile definire un sistema di riferimento, tramite il quale si è giunti alla definizione del valore di mercato dei beni oggetto di stima. In particolare dalle informazioni assunte presso il Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Cagliari (CASIC) si è individuato il parametro di riferimento per la compravendita di aree edificabili simili a quella oggetto di stima; tale parametro è espresso in metro quadrato di area edificabile e fissato in € 20,00/mq.

In ragione di ciò, per le valutazioni si procede come segue:

- superficie complessiva del lotto mq 17.980,00
- superficie coperta edificata mq 3.165,16
- quota parte di area edificabile già impegnata per l'edificazione del fabbricato esistente  $\text{mq } 3.165,16/0,4 = \text{mq } 7.912,90$
- residuo area edificabile  $\text{mq } 17.980,00 - \text{mq } 7.912,90 = \text{mq } 10.067,10$

Per i fabbricati il parametro tecnico di raffronto è stato individuato nel metro quadrato commerciale; le consistenze, in riferimento alle planimetrie catastali ed ai riscontri effettuati in loco, sono state calcolate al lordo delle murature perimetrali e di quelle interne.



## ATTRIBUZIONE DEL VALORE

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima assunto ed aderendo al principio di ordinarietà e concretezza, che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue si terrà conto, in modo particolare, dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale.

I valori unitari applicati alle unità immobiliari, derivano da un calcolo analitico del quale viene omessa la particolareggiata esposizione per ragioni di brevità.

Si precisa che i valori espressi terranno anche conto delle opere di completamento già realizzate nelle aree pertinenziali (recinzione, illuminazione, bitumatura piazzale, ecc.).

### **RIEPILOGO DELLE CONSISTENZE E DEI VALORI:**

1. Reparto lavorazione		
Mq. 2.421,57 X	€/Mq 600,00	= € <b>1.452.942,00</b>
2. Uffici – locali tecnici – magazzini		
Mq. 283,50 X	€/Mq 600,00	= € <b>170.100,00</b>
3. Torretta di distribuzione		
Mq. 196,00 X	€/Mq 300,00	= € <b>58.800,00</b>
4. Corpo uffici e alloggi – filtro		
Mq. 976,92 X	€/Mq 700,00	= € <b>683.844,00</b>
5. Portici		
Mq. 39,00 X	€/Mq 80,00	= € <b>3.120,00</b>

## 6. Residuo area edificabile

Mq. 10.067,10 X €/Mq 20,00 = **€ 201.342,00**

Sommano € 2.570.148,00

Tale importo, arrotondato a **€ 2.570.000,00** (Duemilionicinquecentosettantamila/00 euro), rappresenta il più probabile prezzo di mercato dei beni in oggetto.

### ANNOTAZIONI

Si fa presente che l'immobile in esame è stato oggetto di concessione di contributo ai sensi della Legge n. 488 del 19 dicembre 1992 e successive modificazioni ed integrazioni, VIII Bando anno 2000 "Settore Industria", domanda Progetto n. 50782/11 per un importo complessivo di € 707.799,03 (Allegato n. 12).

Pertanto in caso di vendita va tenuto in considerazione quanto indicato dall'art. 63 della stessa legge:

*"1. I consorzi di sviluppo industriale di cui all'articolo 36 della legge 5 ottobre 1991, n. 317, nonché quelli costituiti ai sensi della vigente legislazione delle regioni a statuto speciale, hanno la facoltà di riacquistare la proprietà delle aree cedute per intraprese industriali o artigianali nell'ipotesi in cui il cessionario non realizzi lo stabilimento nel termine di cinque anni dalla cessione.*

*2. Gli stessi consorzi di cui al comma 1 hanno altresì la facoltà di riacquistare unitamente alle aree cedute anche gli stabilimenti industriali o artigianali ivi realizzati nell'ipotesi in cui sia cessata l'attività industriale o artigianale da più di tre anni.*

*3. Nell'ipotesi di esercizio delle facoltà di cui al presente articolo i consorzi dovranno corrispondere al cessionario il prezzo attualizzato di acquisto delle aree e, per quanto riguarda gli stabilimenti, il valore di questi ultimi come determinato da un perito nominato dal presidente del tribunale competente per territorio, decurtato dei con-*

*tributi pubblici attualizzati ricevuti dal cessionario per la realizzazione dello stabilimento.*

*4. Le facoltà di cui al presente articolo possono essere esercitate anche in presenza di procedure concorsuali.*

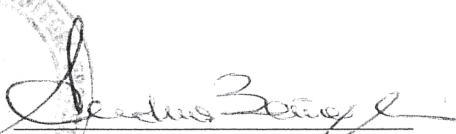
*5. La Cassa depositi e prestiti è autorizzata a concedere mutui ai consorzi di sviluppo industriale per la realizzazione di infrastrutture industriali e per l'acquisizione di aree e di immobili da destinare agli insediamenti produttivi."*

### RIEPILOGO DEI DATI DI RELAZIONE


- 11 PAGINE ELABORATE AL COMPUTER
- 12 ALLEGATI
- 16 FOTOGRAFIE A COLORI

Perugia, 3 giugno 2010

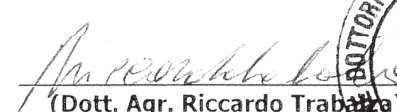
IL CTU



(Dott. Agr. Andrea Battaglini)



IL CTU



(Dott. Agr. Riccardo Trabalza)

